



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Emmanuele Agostini

CUSTODE:

Avv. Francesca Sorrentino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/08/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Tommaso Pupa

CF: PPUTMS63P03D122X
con studio in CROTONE (KR) Via XXV Aprile, 46
telefono: 096223625
fax: 096263010
email: tommaso.pupa@libero.it
PEC: t.pupa@epap.conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CROTONE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2011

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Terreno agricolo ubicato nel comune di CROTONE in [REDACTED], frazione Margherita, della superficie totale di **104.905** mq. (pari ad ha **10.49.05**) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Identificato al Catasto Terreni del comune di Crotone:

- foglio 16 particella 445 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 31297, reddito agrario 80,82 € reddito dominicale 218,21 € intestato a [REDACTED] con sede in CROTONE;
- foglio 16 particella 445 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe SERRA U, superficie 38703, reddito agrario 829,52 € reddito dominicale 1.798,96 € intestato a [REDACTED] NE, la particella 445 di qualità SERRA U, di superficie catastale 3.87.03, come evidenziato durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 risulta investita in parte a SERRA per una superficie di Ha 1.24.00;
- foglio 16 particella 445 (catasto terreni), porzione AC, qualità/classe SEMIN IRRIG 2, superficie 20590, reddito agrario 53,17 € reddito dominicale 143,56 € intestato a [REDACTED] con sede in CROTONE
- foglio 16 particella 449 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 3180, reddito agrario 8,21 € reddito dominicale 22,17 € intestato a [REDACTED] sede in CROTONE;
- foglio 16 particella 496 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 14535, reddito agrario 37,53 € reddito dominicale 101,34 € intestato a SEMIN IRRIG 2;
- foglio 16 particella 499 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 3900, reddito agrario 10,07 € reddito dominicale 27,19 € intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: rete idrica aziendale con adduzione alla rete idrica consortile, le seguenti sistemazioni agrarie: strada poderale e fossi di scolo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo grano e colture orticole.

B

Terreno agricolo ubicato nel comune di CROTONE in Via delle Magnolie, frazione Margherita, della superficie totale di **11.420** mq. (pari ad ha **1.14.20**) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Identificato al Catasto Terreni del comune di Crotone:

- foglio 16 particella 446 (catasto terreni), porzione AC, qualità/classe ULIVETO 1, superficie 4000, reddito agrario 15,49 € reddito dominicale 19,63 € intestato ad [REDACTED];
- foglio 16 particella 498 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 1630, reddito agrario 4,21 € reddito dominicale 11,36 € intestato ad [REDACTED]



La particella censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe della superficie catastale di 1630, da verifiche e misurazioni, risulta avere una superficie totale di circa 4.800 metri quadri e non 1630. La stessa particella è coltivata a uliveto da olio per circa 4.600 metri quadri e per circa 200 metri quadri a vigneto da vino;

- foglio 16 particella 501 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe ULIVETO 1, superficie 117, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 0,57 € intestato ad [REDACTED]
- foglio 16 particella 501 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2 , superficie 2793, reddito agrario 7,21 € reddito dominicale 19,47 € intestato ad [REDACTED]

La porzione AB della particella 501 censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a uliveto da olio.

Presenta una forma regolare, un'orografia leggermente acclive, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: rete idrica aziendale con adduzione alla rete idrica consortile., le seguenti sistemazioni agrarie: strada poderale e fossi di scolo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo da olio.

C

Terreno agricolo ubicato nel comune di CROTONE in Via delle Magnolie, frazione Margherita, della superficie totale di **185.275** mq. (pari ad ha **18.52.75**) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Identificato al Catasto Terreni del comune di Crotone:

- foglio 16 particella 446 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 11390, reddito agrario 29,41 € reddito dominicale 79,41 € intestato ad [REDACTED]. La porzione AA della particella 446, censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;
- foglio 16 particella 446 (catasto terreni), qualità/classe SERRA U, superficie 12330, reddito agrario 264,27 € reddito dominicale 573,11 € intestato ad [REDACTED]. La porzione AB della particella 446, censita al Catasto Terreni come qualità colturale serra U, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;
- foglio 16 particella 447 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO U, superficie 2090, reddito agrario 8,64 € reddito dominicale 15,65 € intestato ad [REDACTED];
- foglio 16 particella 451 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SERRA U, superficie 15229, reddito agrario 326,40 € reddito dominicale 707,86 € intestato ad [REDACTED]. La porzione AA della particella 451, censita al Catasto Terreni come qualità colturale serra U, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;
- foglio 16 particella 451 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2 , superficie 13859, reddito agrario 35,79 € reddito dominicale 96,63 € intestato ad [REDACTED]. La porzione AB della particella 451, censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;
- foglio 16 particella 451 (catasto terreni), qualità/classe SERRA U, superficie 962, reddito agrario 20,62 € reddito dominicale 44,71 € intestato ad [REDACTED]. La porzione AC della



particella 451, censita al Catasto Terreni come qualità colturale serra U, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;

- foglio 16 particella 495 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO U, superficie 35915, reddito agrario 148,39 € reddito dominicale 268,95 € intestato ad [REDACTED];
- foglio 16 particella 496 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 14535, reddito agrario 37,53 € reddito dominicale 101,34 € intestato ad [REDACTED]. La particella 496, censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata in parte a vigneto da vino per una superficie di mq. 7500;
- foglio 16 particella 497 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO U, superficie 49000, reddito agrario 202,45 € reddito dominicale 366,94 € intestato ad [REDACTED];
- foglio 16 particella 498 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 1630, reddito agrario 4,31 € reddito dominicale 11,36 € intestato a [REDACTED]. La particella censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe della superficie catastale di 1630, da verifiche e misurazioni, risulta avere una superficie totale di circa 4.800 metri quadri e non 1630. La stessa particella è coltivata ad uliveto da olio per circa 4.600 metri quadri e per circa 200 metri quadri a vigneto da vino;
- foglio 16 particella 500 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO U, superficie 37000, reddito agrario 152,87 € reddito dominicale 277,08 € intestato ad [REDACTED].

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: rete idrica aziendale con adduzione alla rete idrica consortile, le seguenti sistemazioni agrarie: strada poderale e fossi di scolo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	301.600,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 984.266,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 984.266,85
Data della valutazione:	16/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Impresa Agricola [REDACTED] con contratto di affitto tipo 8 anni con rinnovo tacito di anno in anno, stipulato il 10/02/2010, con scadenza il 10/02/2018, registrato il 05/02/2010 a Crotone dal Notaio Giulio Capocasale ai nn. 79170 DI REPERTORIO; 26419 DI RACCOLTA (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 60.000,00.



OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.

Per come comunicato alle parti, in data 22/07/2019 alle ore 11:00 (**Allegato n.1**), il C.T.U. si è recato sui luoghi di cui è perizia e qui non ha trovato ad attenderlo nessuna delle Parti. Successivamente riceveva una telefonata da parte [REDACTED] il quale chiedeva di posticipare il sopralluogo, per impedimenti personali, al 24/07/2019 alle ore 10:00. Il C.T.U., accolta la richiesta, comunicava alle Parti la nuova data di sopralluogo (**Allegato n.2**).

Lo scrivente C.T.U., in data 24/06/2019 alle ore 10:00, si è recato sul luogo di cui è perizia dove ha trovato ad attenderlo [REDACTED]. Dopo aver provveduto alla sua identificazione, ha dato inizio alle operazioni peritali accompagnando [REDACTED].

Il C.T.U., durante il sopralluogo, ha provveduto, a prendere appunti come promemoria su foglio a parte e ha effettuato una serie di foto che descrivono l'attualità dei luoghi e che faranno parte integrante della presente perizia. A conclusione delle operazioni peritali ha redatto il verbale di sopralluogo (**Allegato n.3**).

Nei giorni successivi al sopralluogo, il C.T.U., per verificare quanto accaduto negli anni, si è recato presso gli uffici del CAA CONFAGRICOLTURA, facendo richiesta alla responsabile provinciale Signora Liberata Scerbo, di documentazione riguardante i fascicoli [REDACTED].

[REDACTED] (**Allegato n.4**).

Il CAA CONFAGRICOLTURA, in data 01/07/2019 (**Allegato n.5**), a riscontro della richiesta del C.T.U., consegnava copia dei fascicoli aziendali (**allegato n.6**), e relative copie dei contratti di fitto (**Allegato n.7**).

Dalla documentazione ricevuta è emerso che, il contratto stipulato in data **10/02/2010**, antecedente il pignoramento, e riguardante anche le particelle pignorate, come meglio dettagliate nei CORPI **A, B, C**, è stato oggetto di rifacimento, in data **12/01/2017**, con atto modificativo di contratto di affitto di azienda, tra [REDACTED].

[REDACTED] (**Allegato n.8**).

[REDACTED] (**Allegato n.9**).

L'atto modificativo di contratto di affitto di azienda, ha previsto la riduzione del canone di fitto da **€60.000,00** (euro sessantamila/00) a **€30.000,00** (euro trentamila/00).

Dall'analisi della documentazione ottenuta dal CAA CONFAGRICOLTURA, il C.T.U., ha constatato che il contratto di affitto di azienda prevede una superficie totale aziendale pari ad **ha 95.87.95**, mentre le particelle pignorate hanno una superficietotale di **ha 30.16.00**.

Pertanto, da quanto esposto in precedenza, alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato [REDACTED], con atto modificativo di contratto di fitto di azienda del 12/01/2017 (**Allegato n.7**).

Il C.T.U., durante la fase di valutazione dei terreni ha proceduto nel distinguere gli stessi in base alla loro effettiva coltivazione, e pertanto ha suddiviso gli stessi terreni, facenti parte del **Lotto n°01**, in tre corpi:

- **Corpo A** seminativo irriguo;
- **Corpo B** uliveto;
- **Corpo C** vigneto da vino.

Tale distinzione ha avuto una logica solo per fini estimativi.

Il C.T.U. consiglia, per una eventuale vendita, la vendita dell'intero LOTTO e non per CORPI.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il [REDACTED] a firma di Notaio Capocasale Giulio sede Crotona ai nn. Rep. 50556 di repertorio, iscritta [REDACTED] a Catanzaro ai nn. Rep. [REDACTED] Reg. [REDACTED] a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. SEDE DI ROMA (RM), contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Capocasale Giulio sede Crotona.

Importo ipoteca: 1.500.376,497.

Importo capitale: 750.188,248.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a terreni censiti al NCT comune di Crotona foglio 16 particelle: 444 (originaria delle particelle 495 e 496), 445, 446, 447, 448 (originaria delle particelle 497, 498, 499), 449, 451, 453 (originaria delle particelle 500, 501).

(Allegato n.11 e n. 12)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Crotona del 10/10/2011 ai nn. Rep. 212 di repertorio, trascritta il 05/01/2012 a Crotona ai nn. Rep. 139 Reg. 147, a favore di GRUPPO BNP PARIBAS SEDE DI ROMA (RM), contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a terreni censiti al NCT comune di Crotona foglio 16 particelle: 495, 496, 445, 446, 447, 497, 498, 499, 449, 451, 500, 501.

pignoramento, atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Crotona del 11/06/2004 ai nn. Rep. 212 di repertorio, trascritto il 19/10/2004 a Catanzaro ai nn. Rep. 14401 Reg. 22560, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. SEDE DI ROMA (RM), contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a terreni censiti al NCT comune di Crotona foglio 16 particelle: 495, 496, 445, 446, 447, 497, 498, 499, 449, 451, 500, 501.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 31/08/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con sede in CROTONE Via [REDACTED] la
quota di 1/1, in forza di trasformazione societaria [REDACTED], con atto
stipulato il [REDACTED].

Il fondo censito al foglio 16 particella 1 (particella originaria di tutti gli immobili).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore vigente, in forza della delibera n.18086 del 17/12/2002 pubblicato sul supplemento straordinario n.3 del BUR del 16/01/2003 i fondi sono identificati nella zona Aree agricole produttive "Zone Agricole di pregio E3" normate dall'articolo 63 N.T.A. La particella 497 ricade in parte anche in "Zona Agricoltura di Versante E4", normata dall'articolo 64 N.T.A. Secondo le tavole P3 - Vincoli e tutele parte della particella 495 ricade in zona di interesse ambientale - Fascia di rispetto dei fiumi. Secondo le tavole di Geologia, parte delle particelle 445, 446, 496 ricadono in aree non edificabile e parte in aree soggette a rischio di edificabilità condizionata alla sistemazione idrogeologica, (Aree di attenzione art.24 NAMS). Vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Crotona (**allegato n. 10**).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 18086 del 17.12.2002, norme tecniche di attuazione ed indici: zone agricole di pregio (E3).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN CROTONE VIA DELLE MAGNOLIE, FRAZIONE MARGHERITA, QUARTIERE
MUTRO' - FALLAO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo ubicato nel comune di CROTONE in [REDACTED], della superficie totale di **104.905** mq. (pari ad ha **10.49.05**) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Identificato al Catasto Terreni del comune di Crotona:

- foglio 16 particella 445 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 31297, reddito agrario 80,82 € reddito dominicale 218,21 € intestato a [REDACTED];
- foglio 16 particella 445 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe SERRA U, superficie 38703, reddito agrario 829,52 € reddito dominicale 1.798,96 € intestato a [REDACTED], la particella 445 di qualità SERRA U, di superficie catastale 3.87.03, come evidenziato durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 risulta investita in parte a SERRA per una superficie di Ha 1.24.00;
- foglio 16 particella 445 (catasto terreni), porzione AC, qualità/classe SEMIN IRRIG 2, superficie 20590, reddito agrario 53,17 € reddito dominicale 143,56 € intestato a [REDACTED];
- foglio 16 particella 449 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 3180, reddito agrario 8,21 € reddito dominicale 22,17 € intestato a [REDACTED];
- foglio 16 particella 496 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 14535, reddito agrario 37,53 € reddito dominicale 101,34 € intestato a SEMIN IRRIG 2;
- foglio 16 particella 499 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 3900, reddito agrario 10,07 € reddito dominicale 27,19 € intestato a [REDACTED].

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: rete idrica aziendale con adduzione alla rete idrica consortile, le seguenti sistemazioni agrarie: strada poderale e fossi di scolo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo grano e colture orticole.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo irriguo pianeggiante ad uso seminativo ed orticolo	104.905,00	x	100 %	=	104.905,00



Totale:	104.905,00	104.905,00
----------------	-------------------	-------------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile oggetto di stima, il CTU, in base alle informazioni reperite dal mercato immobiliare locale, e sopra riportate, l'ipotetico prezzo verrebbe a coincidere con il Valore di Mercato di immobili simili nell'ultimo periodo. Per quanto attiene alla scelta dei procedimenti di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, sono stati selezionati immobili sulla base delle modalità di scambio ordinario del bene sul mercato.

Sono state esperite approfondite indagini sul locale mercato fondiario, per fondi aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dal fondo oggetto di stima. I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nella 6^a Regione agraria della Provincia di Crotone valevoli per l'anno 2013. Il procedimento di stima seguito, risulta squisitamente sintetico, infatti, anche se la teoria estimativa indica procedimenti analitici e sintetici, il metodo da seguire nella determinazione del più probabile valore venale è sempre basato su un confronto, quindi è un giudizio di merito che indica in euro l'appetibilità che l'azienda presenta in un libero mercato. Tenendo, quindi, conto delle condizioni di produttività potenziali del fondo, della posizione, dei prezzi in epoca recente verificatisi per compravendita di fondi simili e delle tabelle dei valori agricoli medi, a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per il fondo in esame il più probabile valore venale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104.905,00 x 3,00 = **314.715,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
come evidenziato durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 risulta investita in parte a SERRE per una superficie di mq. 1.400. La struttura nel passato utilizzata a serra per coltivare di ortaggi, oggi occupa inutilmente la superficie.	-15.615,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 299.099,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 299.099,50

BENI IN CROTONE VIA DELLE MAGNOLIE, FRAZIONE MARGHERITA, [REDACTED]

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno agricolo ubicato nel comune di CROTONE in [REDACTED], della superficie totale di **11.420 mq.** (pari ad ha **1.14.20**) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Identificato al Catasto Terreni del comune di Crotone:

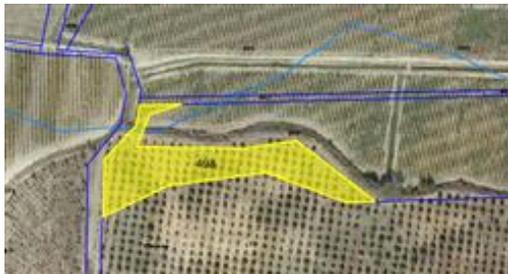
- foglio 16 particella 446 (catasto terreni), porzione AC, qualità/classe ULIVETO 1, superficie 4000, reddito agrario 15,49 € reddito dominicale 19,63 € intestato ad [REDACTED];
- foglio 16 particella 498 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 1630, reddito agrario 4,21 € reddito dominicale 11,36 € intestato ad [REDACTED];

La particella censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe della superficie catastale di 1630, da verifiche e misurazioni, risulta avere una superficie totale di circa 4.800 metri quadri e non 1630. La stessa particella è coltivata a uliveto da olio per circa 4.600 metri quadri e per circa 200 metri quadri a vigneto da vino;

- foglio 16 particella 501 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe ULIVETO 1, superficie 117, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 0,57 € intestato ad [REDACTED];
- foglio 16 particella 501 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 2793, reddito agrario 7,21 € reddito dominicale 19,47 € intestato ad [REDACTED];

La porzione AB della particella 501 censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a uliveto da olio.

Presenta una forma regolare, un'orografia leggermente acclive, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: rete idrica aziendale con adduzione alla rete idrica consortile., le seguenti sistemazioni agrarie: strada poderale e fossi di scolo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo da olio.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

luminosità:

buono

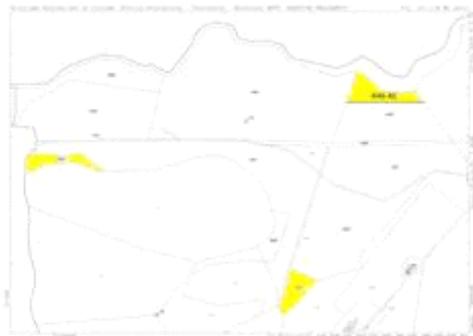
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto da olio	11.420,00	x	100 %	=	11.420,00
Totale:	11.420,00				11.420,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile oggetto di stima, il CTU, in base alle informazioni reperite dal mercato immobiliare locale, e sopra riportate, l'ipotetico prezzo verrebbe a coincidere con il Valore di Mercato di immobili simili nell'ultimo periodo. Per quanto attiene alla scelta dei procedimenti di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, sono stati selezionati immobili sulla base delle modalità di scambio ordinario del bene sul mercato.

Sono state esperite approfondite indagini sul locale mercato fondiario, per fondi aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dal fondo oggetto di stima. I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nella 6^a Regione agraria della Provincia di Crotone valevoli per l'anno 2013. Il procedimento di stima seguito, risulta squisitamente sintetico, infatti, anche se la teoria estimativa indica procedimenti analitici e sintetici, il metodo da seguire nella determinazione del più probabile valore venale è sempre basato su un confronto, quindi è un giudizio di merito che indica in euro l'appetibilità che l'azienda presenta in un libero mercato. Tenendo, quindi, conto delle condizioni di produttività potenziali del fondo, della posizione, dei prezzi in epoca recente verificatisi per compravendita di fondi simili e delle tabelle dei valori agricoli medi, a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per il fondo in esame il più probabile valore venale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.420,00 x 2,20 = **25.124,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.124,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.124,00**

BENI IN CROTONE VIA DELLE MAGNOLIE, FRAZIONE MARGHERITA, [REDACTED]

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Terreno agricolo ubicato nel comune di CROTONE in [REDACTED], della superficie totale di **185.275** mq. (pari ad ha **18.52.75**) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Identificato al Catasto Terreni del comune di Crotone:

- foglio 16 particella 446 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 11390, reddito agrario 29,41 € reddito dominicale 79,41 € intestato ad [REDACTED]. La porzione AA della particella 446, censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;
- foglio 16 particella 446 (catasto terreni), qualità/classe SERRA U, superficie 12330, reddito agrario 264,27 € reddito dominicale 573,11 € intestato ad [REDACTED]



- [REDACTED]. La porzione AB della particella 446, censita al Catasto Terreni come qualità colturale serra U, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;
- foglio 16 particella 447 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO U, superficie 2090, reddito agrario 8,64 € reddito dominicale 15,65 € intestato ad [REDACTED].
 - foglio 16 particella 451 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SERRA U, superficie 15229, reddito agrario 326,40 € reddito dominicale 707,86 € intestato ad [REDACTED].
La porzione AA della particella 451, censita al Catasto Terreni come qualità colturale serra U, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;
 - foglio 16 particella 451 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2 , superficie 13859, reddito agrario 35,79 € reddito dominicale 96,63 € intestato ad [REDACTED]. La porzione AB della particella 451, censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;
 - foglio 16 particella 451 (catasto terreni), qualità/classe SERRA U, superficie 962, reddito agrario 20,62 € reddito dominicale 44,71 € intestato ad [REDACTED]. La porzione AC della particella 451, censita al Catasto Terreni come qualità colturale serra U, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata a vigneto da vino;
 - foglio 16 particella 495 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO U, superficie 35915, reddito agrario 148,39 € reddito dominicale 268,95 € intestato ad [REDACTED] E;
 - foglio 16 particella 496 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2 , superficie 14535, reddito agrario 37,53 € reddito dominicale 101,34 € intestato ad [REDACTED]. La particella 496, censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe, durante le operazioni di sopralluogo del 24/06/2019 è risultata essere coltivata in parte a vigneto da vino per una superficie di mq. 7500;
 - foglio 16 particella 497 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO U , superficie 49000, reddito agrario 202,45 € reddito dominicale 366,94 € intestato ad [REDACTED];
 - foglio 16 particella 498 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. IRRIG. 2, superficie 1630, reddito agrario 4,31 € reddito dominicale 11,36 € intestato a [REDACTED]. La particella censita al Catasto Terreni come qualità colturale seminativo irriguo di 2 classe della superficie catastale di 1630, da verifiche e misurazioni, risulta avere una superficie totale di circa 4.800 metri quadri e non 1630. La stessa particella è coltivata ad uliveto da olio per circa 4.600 metri quadri e per circa 200 metri quadri a vigneto da vino;
 - foglio 16 particella 500 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO U , superficie 37000, reddito agrario 152,87 € reddito dominicale 277,08 € intestato ad [REDACTED].

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: rete idrica aziendale con adduzione alla rete idrica consortile, le seguenti sistemazioni agrarie: strada poderale e fossi di scolo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto di perizia sono coltivati a vigneti e ricadono nelle zone di produzione dei vini DOC Melissa e IGT Val di Neto. Le uve prodotte vengono vinificate dall'azienda agricola [REDACTED] la che ne ha registrato il marchio ed ha rilevato la gestione [REDACTED]. Le varietà maggiormente coltivate sono: il Gaglioppo ed il Greco nero per i vini rossi e rosati, il Greco bianco e la Malvasia per i vini bianchi, ma anche l'Aglianico, il Merlot ed il Cabernet Sauvignon.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vigneto da vino	185.275,00	x	100 %	=	185.275,00
Totale:	185.275,00				185.275,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile oggetto di stima, il CTU, in base alle informazioni reperite dal mercato immobiliare locale, e sopra riportate, l'ipotetico prezzo verrebbe a coincidere con il Valore di Mercato di immobili simili nell'ultimo periodo. Per quanto attiene alla scelta dei procedimenti di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, sono stati selezionati immobili sulla base delle modalità di scambio ordinario del bene sul mercato.

Sono state esperite approfondite indagini sul locale mercato fondiario, per fondi aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dal fondo oggetto di stima. I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nella 6^a Regione agraria della Provincia di Crotone valevoli per l'anno 2013. Il procedimento di stima seguito, risulta squisitamente sintetico, infatti, anche se la teoria estimativa indica procedimenti analitici e sintetici, il metodo da seguire nella determinazione del più probabile



valore venale è sempre basato su un confronto, quindi è un giudizio di merito che indica in euro l'appetibilità che l'azienda presenta in un libero mercato. Tenendo, quindi, conto delle condizioni di produttività potenziali del fondo, della posizione, dei prezzi in epoca recente verificatisi per compravendita di fondi simili e delle tabelle dei valori agricoli medi, a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per il fondo in esame il più probabile valore venale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 185.275,00 x 4,50 = **833.737,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 833.737,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 833.737,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per gli immobili oggetto di stima, il CTU, in base alle informazioni reperite dal mercato immobiliare locale, e sopra riportate, l'ipotetico prezzo verrebbe a coincidere con il Valore di Mercato di immobili simili nell'ultimo periodo. Per quanto attiene alla scelta dei procedimenti di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, sono stati selezionati immobili sulla base delle modalità di scambio ordinario del bene sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Crotona, ufficio tecnico di comune di Crotona, agenzie: della provincia di Crotona, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Crotona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	104.905,00	0,00	299.099,50	299.099,50
B	terreno agricolo	11.420,00	0,00	25.124,00	25.124,00
C	terreno agricolo	185.275,00	0,00	833.737,50	833.737,50



1.157.961,00 €	1.157.961,00 €
----------------	----------------

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 57.898,05**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il C.T.U. consiglia la vendita dell'intero LOTTO, ritenendo che una divisione in più corpi delle particelle non sia praticabile, anche in considerazione che le stesse fanno parte di un corpo aziendale molto più ampio ed esteso.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 115.796,10**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 984.266,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 984.266,85**

data 16/08/2019

il tecnico incaricato
Dott. Tommaso Pupa

